

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU VAL D'ILLE-AUBIGNÉ

Avis du Conseil de Développement du Val d'Ille-Aubigné

Conseil de développement du Val d'Ille-Aubigné
1 La Métairie
35520 Montreuil-le-Gast
conseil-developpement@valdille-aubigne.fr

Préambule

Comme prévu dans les statuts du Conseil de Développement, la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné a saisi le 18 avril 2018 le Conseil de Développement pour émettre un avis et des propositions concrètes sur les orientations générales d'aménagement et de développement du territoire.

Le calendrier initial des saisines a été fourni par la Communauté de communes au Conseil de développement indiquant une consultation du Codev sur les orientations du PLUi en mars/avril. Le Conseil de développement a désigné 18 membres issus des 3 collèges pour travailler sur la thématique.

Une première séance de travail a tout d'abord permis aux membres d'échanger sur les documents fournis par les services de la Communauté de communes et élaboré par l'AUDIAR.

Dans un second temps, M. Coeur-Quêtin, vice-président en charge de l'urbanisme, accompagné de Mme Anne-Laure Chollet, chargée de mission PLUi, sont venus échanger avec les membres du Conseil de développement sur la démarche et les orientations définies par le groupe de travail élus.

La commande de la Communauté de communes était d'obtenir un avis et des propositions concrètes qui pourraient enrichir le projet et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Membres du conseil de développement ayant participé au groupe de travail PLUi :

BONTHOUX Sébastien, BOUGEOT Frédéric, COEFFIC-ROBINEAU Nicolas, DONDEL Eric, DUMONT, Patrick, DUVAL Norbert, GRELIER Francine, HAMON Carole, JAMET Alain, LAVOLEE Joël, LE ROCH Gilles, LEBASTARD Jean-Paul, LECLERCQ Bénédicte, MARQUET Michel, NOBLET Patrice, PINEL Bernard, PRAUD Jean-Yves, RENAULT Michel

CONTRIBUTION POUR LE
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)
DU VAL D'ILLE-AUBIGNÉ

Conseil de Développement du Val d'Ille-Aubigné
Mai 2018

AVIS SUR LE PADD

Les axes fixés dans le cadre du PADD sont cohérents par rapport à la politique et aux objectifs fixés par le Val d'Ille-Aubigné.

Le conseil de développement ayant déjà été consultés sur les orientations du schéma directeur du développement économique, du PCAET et actuellement sur le PLH, l'avis sur ces thématiques ne sera pas abordé dans ce document.

De même, les schémas des déplacements et la Trame verte et bleue n'ayant pas encore été traités en réunion, le conseil de développement ne rendra pas d'avis sur ces contenus.

Le conseil de développement s'étonne de ce fractionnement des avis n'intervenant pas toujours dans un ordre « logique », le PLUi, document cadre principal, étant abordé avant la fin des différents schémas directeur.

Questions

Le PLUi se base sur les PLU communaux existants. Afin de mettre en cohérence les différents PLU au regard des différentes lois, des modifications du droit des sols et de la cartographie devront être apportées.

→ Qui va décider de ces changements ?

→ Basés sur quelles préconisations ?

Un PLU évolue toujours.

Dans les années à venir, comment les communes pourront elles influencer sur les modifications ?

Il conviendra d'être au plus près des réalités locales, les mairies restant plus proches des habitants que la Communauté de communes.

→ Quelle est l'instance qui va décider des changements ?

→ Quels membres ? Comité de pilotage, conseillers communautaires, municipaux ?

→ Quels sont les lieux d'arbitrage au sein de la Communauté de communes pour favoriser le dialogue des usagers des communes et éviter les conflits entre acteurs

→ Comment la consultation citoyenne sera t-elle poursuivie après la validation du PLUi ?

→ L'utilisation « des dents creuses » doit être une priorité. Quels sont les moyens possibles pour agir, notamment auprès des propriétaires privés ?

→ Comment les trames de corridors écologiques seront-elles prises en compte dans le PLUi ?

→ La maîtrise de la consommation du foncier paraît importante, mais il n'y a pas d'objectif chiffré pour l'habitat ?

→ Peut-on avoir un ordre d'idée sur la consommation foncière des infrastructures (routes, chemin de fer, carrières...) car il y a sans doute déjà des projets avancés ?

Propositions concrètes

Parmi les enjeux prioritaires à prendre en compte dans le schéma de développement économique, on trouve la pérennité et le développement des sites économiques majeurs ainsi que l'optimisation du foncier et la performance de l'offre économique.

→ Recentrer les terrains destinés aux zones d'activités

→ Faire le bilan des terrains disponibles et non utilisés depuis plusieurs années (ex. Montreuil-le-Gast et Vieux-Vy ex.Piknikland) et se préoccuper des espaces vacants (Cap Malo) avant de créer des nouvelles zones artificialisées. Eventuellement envisager de réhabiliter ces zones en agricole ou en logement s'il n'y a pas de volontés de les maintenir en zones d'activités.

→ Relever la qualité agronomique des terres pour une urbanisation plus cohérente et le respect des "bonnes" terres agricoles (ex : Privilégier l'utilisation de terres agricoles moins intéressantes pour des projets de type champ solaire, éolien, station d'épuration,etc.)

→ Mettre en place des zones agricoles protégées (ZAP) sur la base d'une analyse des sols (exemple sur la base de la teneur organique ou selon l'appréciation des professionnels et des scientifiques : <http://sols-de-bretagne.fr/>) qui ferait ressortir les zones les plus fertiles à protéger de l'urbanisation et de la spéculation immobilière.

Actuellement pour le PLUi de la Communauté de communes de Brocéliande, un travail de cette nature a été entrepris. Par ailleurs, à noter aussi l'exemple de Guéméné Penfao qui a mis en place une ZAP : elle a permis de préserver 7 000 Ha de terres agricoles sur les 10 000 que compte la commune. La ZAP a été annexée au PLU.

<http://www.experimentation-paen.fr/zones-protgees-perimetres-espaces-naturels-periurbains.asp>

Les enjeux en termes de biodiversité doivent être pris en compte sans attendre d'autres documents sur les connectivités écologiques.

→ Prendre en compte la trame brune (analyse des sols) et la trame noire (gestion de la lumière nocturne).

Le PLUi est un document de référence pour tout habitant et toutes les servitudes devraient y apparaître : les zones de préemption urbaines et environnementales (Espaces naturels sensibles) et le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR - outil de conservation du patrimoine paysager qui garantit la continuité des sentiers de randonnée en cas d'aménagement pouvant les affecter)

→ Faire figurer ces données dans le document principal plutôt qu'en annexe afin qu'elles soient valorisées, clairement identifiées et ainsi faciliter la prise de connaissance de ces éléments.

→ Élaboration d'une charte pour encourager/inciter à certains usages (en zone agricole, résidentielle, naturelle)

→ Réaliser une synthèse simplifiée du document présenté en consultation publique afin de permettre au plus grand nombre d'en prendre connaissance et de le comprendre.

→ Dans le cadre de la consultation citoyenne, proposer une découverte du PLUi autour d'éléments concrets (carte, morceau de PLU, apprendre à lire un plan de zonage, etc.)

→ Prendre en compte la trame brune (analyse des sols) et la trame noire (gestion de la lumière nocturne).

Gouvernance et respect du PLUi

Le PLUi doit s'appliquer partout de manière homogène.

Le PLUi ne traite ni de la gestion, ni de la mise à jour du zonage et des règlements.

→ Qui en assurera la mise en œuvre et veillera à son respect ?

Il est important que les communes s'accordent sur les modes de vérification mais également de fonctionnement (commission abattage, commission contrôle respect permis de construire, etc.).

→ Intégrer dans le PLUi l'obligation aux communes de faire respecter la réglementation (ex. bonnes pratiques à Gahard)

CONCLUSION

Le PADD, composé de nombreux éléments déjà abordés dans d'autres consultations est conforme à la politique et aux objectifs fixés par la Communauté de communes. Il reste néanmoins des thématiques pour lesquelles le Conseil de développement ne peut pas se prononcer, n'ayant pas reçu d'éléments suffisants.

Le conseil de développement attire l'attention de la Communauté de communes sur quelques éléments importants qu'il conviendrait de préciser ou de mettre en valeur.

Lors de la rencontre avec M. Coeur-Quêtin, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), applications concrètes de certaines thématiques du PADD nous ont été présentées. Le conseil de développement est très intéressé pour participer aux groupes de travail et remercie M. Coeur-Quêtin pour son écoute et pour les échanges très constructifs lors de la rencontre.